

نشرة مقدمة إلى مُلاك العقارات - يونيو 2022

أعضاءنا مُلاك العقارات،

تقدم إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD) تحديثات دورية بشأن التشريعات والمعلومات الجديدة حول المواد والموارد المتاحة لمُلاك المباني السكنية لدعم الامتثال لقانون صيانة المساكن في مدينة نيويورك وقانون المساكن ذات الوحدات المتعددة في ولاية نيويورك وقوانين المدينة الأخرى ذات الصلة. توجه لزيارة [الموقع الإلكتروني لإدارة HPD](#) لقراءة هذه النشرة (والنشرات السابقة) بلغات أخرى.

هذا المنشور مخصص للأغراض المعلوماتية فقط وليس الغرض منه أن يكون بمثابة مشورة قانونية. هذه المعلومات ليست بيانًا كاملاً أو نهائيًا بجميع واجبات المُلاك والمستأجرين فيما يخص القوانين والقواعد المتعلقة بالإسكان في مدينة نيويورك.

الأبواب ذاتية الإغلاق

يُعرّف القانون المحلي رقم 62 لعام 2022 "الباب ذاتي الإغلاق" على أنه باب مزود بجهاز يضمن عودة الباب عند فتحه وتحريره، إلى الوضع الإغلاق مع قفل المزلاج ذاتيًا.

يُعدّل القانون المحلي رقم 63 لعام 2022 أيضًا القانون الإداري لمدينة نيويورك فيما يتعلق بالعمليات التصحيحية للأبواب ذاتية الإغلاق، والشهادات الزائفة بتصحيح الانتهاكات، والعقوبات المفروضة على الانتهاكات الخاصة بالأبواب ذاتية الإغلاق. ويتعين على المُلاك الحفاظ على الأبواب ذاتية الإغلاق وصيانتها لإبقائها في حالة جيدة. ويقع على عاتق المُلاك الذين يعجزون عن الحفاظ على الأبواب ذاتية الإغلاق وصيانتها لإبقائها في حالة جيدة مسؤولية القيام بانتهاك يسبب خطرًا فوريًا من الفئة ج.

يتضمن القانون المحلي التغييرات التالية التي ستصبح سارية في 16 يوليو 2022:

- يقلل القانون المحلي رقم 63 من المدة الزمنية التي يتعين على المالك خلالها تصحيح الانتهاك للحفاظ على حالة الأبواب ذاتية الإغلاق أو صيانتها من **21 يومًا إلى 14 يومًا**.
- يوضح أن جميع الأبواب التي تتيح الوصول إلى الممرات أو السلالم الداخلية في مجموعتي الإشغال السكنية R-1 و R-2 يجب أن تكون مزودة بجهاز يضمن أن تنغلق هذه الأبواب عند فتحها وتحريرها بإحكام مع قفل المزلاج ذاتيًا.
- عقوبات مدنية جديدة تُطبّق في حالة عدم تصحيح الانتهاكات المتعلقة بالأبواب ذاتية الإغلاق:
 - من 250 دولارًا إلى 500 دولار، بالإضافة إلى 250 دولارًا يوميًا من التاريخ المحدد للتصحيح وحتى يتم تصحيح الانتهاك.
- التغييرات المجرأة على عقوبات الشهادات الزائفة لجميع الانتهاكات: أي شخص يقدم عمدًا شهادة زائفة بتصحيح أي انتهاك سيتعرض لعقوبة مدنية عن كل انتهاك موثق بشكل زائف. والعقوبات المدنية المتعلقة بشهادات التصحيح الزائفة للانتهاكات غير المتعلقة بالرصاص أو الحرارة هي كما يلي:
 - من 500 دولار إلى 1000 دولار عن كل انتهاك يسبب خطرًا فوريًا موثق بشكل زائف
 - من 250 دولارًا إلى 500 دولار عن كل انتهاك خطير موثق بشكل زائف
 - من 50 دولارًا إلى 250 دولارًا عن كل انتهاك غير خطير موثق بشكل زائف

ينص القانون المحلي أيضًا على أنه اعتبارًا من 1 يناير 2023:

- بعد مرور فترة التصحيح التي تبلغ 14 يومًا، سُنّجري إدارة HPD عملية إعادة فحص فيما يتعلق بالانتهاكات الخاصة بالأبواب ذاتية الإغلاق في غضون 20 يومًا، بغض النظر عما إذا كان المالك قد قدم شهادة تصحيح أم لا.
- سُنّخطر إدارة HPD المستأجرين بجهود إعادة الفحص وكيفية تحديد موعد آخر لعمليات إعادة الفحص في حالة عدم توفر إمكانية الوصول للوحدات السكنية.

إخطار السلامة من الحرائق

اعتبارًا من شهر يونيو، خلال جميع عمليات فحص الشقق، فإن مفتشو إدارة HPD سيتحققون من أبواب الشقق من الداخل للتأكد من وجود إخطار السلامة من الحرائق الذي يشترط قانون مكافحة الحرائق في مدينة نيويورك تعليقه هناك.

يوجد إصداران من الإخطار المطلوب. يُرجى اختيار الإصدار المناسب - بناءً على ما إذا كان المبنى الخاص بك **مقاومًا للحرائق** أو **غير مقاوم للحرائق** - وتأكد من تعليق الإخطار في كل شقة على النحو المطلوب في أسرع وقت ممكن. وإذا حددت إدارة HPD أن اللافتات مفقودة/تالفة أو أنها معلقة في نوع مبنى خاطئ، فسترسل إدارة HPD إخطارًا إليك. وسيتم أيضًا الإبلاغ عن الإخطارات المفقودة/التالفة/غير الصحيحة إلى إدارة مكافحة الحرائق بمدينة نيويورك لاتخاذ الإجراء المناسب. وينبغي لك تعليق الإخطار المطلوب في كل شقة على الفور. ولست بحاجة إلى إعلام إدارة HPD أو إدارة مكافحة الحرائق بمدينة نيويورك (FDNY) عند وضع اللافتات المناسبة.

يلزم تعليق إخطار السلامة من الحرائق على كل باب وحدة سكنية بموجب القسم FC401.6 من قانون الحرائق في مدينة نيويورك، والقسم 401-06 من قواعد إدارة مكافحة الحرائق (الباب 3 القسم 06-401 من قواعد مدينة نيويورك (RCNY)) حتى يعرف المستأجرون كيفية التصرف في حالة نشوب حريق. يُرجى مراجعة القسم (e) 401-06 للحصول على معلومات عن بنية إخطار السلامة من الحرائق ومحتواه وعملية نشره؛ ومتطلبات الحفاظ عليه واستبداله وحفظ السجلات. (ملاحظة: يشير القسم 401-06 إلى إخطار السلامة من الحرائق على أنه "إخطار الاستعداد للحرائق وحالات الطوارئ.") يتعين على جميع ملاك المباني السكنية والوكلاء الإداريين الامتثال للمتطلبات الأخرى للقسم 401-06، وهي تتضمن:

- توزيع الدليل الحالي (عام 2021) الخاص بالاستعداد لحالات الطوارئ في المباني السكنية في مدينة نيويورك (NYC) ("الدليل") المزود به قسم معلومات المباني الخاصة بكل مبنى على حدة؛ وقائمة التحقق الفردية الخاص بالتخطيط للإخلاء/الاستعداد لحالات الطوارئ؛ ونموذج شهادة إخطار السلامة من الحرائق.
- تعليق قسم معلومات المباني وإخطار السلامة من الحرائق وإخطار منطقة الإخلاء في حالة الأعاصير في المساحة المشتركة لردهة المبنى وتعليق إخطارات "يُرجى غلق الباب" على أبواب السلالم.

يمكن الاطلاع على القسم 401-06 وجميع المواد المذكورة أعلاه في الموقع الإلكتروني لإدارة مكافحة الحرائق على الرابط:
<https://www1.nyc.gov/site/fdny/codes/fire-department-rules/fire-dept-rules.page>
<https://www1.nyc.gov/site/fdny/codes/reference/reference.page> (المواد)

أغطية مقابض الموقد ومقابض الأمان الدائمة للموقد

ينص القسم 27-2056.4 من القانون الإداري على أنه يجب على ملاك المساكن ذات الوحدات المتعددة إبلاغ المستأجرين سنويًا بأنه يجوز لهم طلب الحصول إما على أغطية لمقابض الموقد أو مقابض أمان دائمة للموقد مزودة بأليات قفل مدمجة لمواقد الغاز. إن التعديلات الأخيرة على القسم 27-2056.4 بموجب **القانون المحلي رقم 44 لعام 2022** وعلى القواعد المتعلقة بمقابض الموقد لإدارة HPD أدت إلى التغييرات التالية:

- (1) لا يزال يتعين على الملاك توزيع إخطار سنوي على المستأجرين حول توفير الأجهزة للحد من الوصول إلى مقابض الموقد بحلول 16 يناير أو قبل ذلك سنويًا. تم تعديل الإخطار ليعكس التغييرات التي أُجريت على القانون ويجب استخدام الإخطار الجديد لأي إخطارات مُقدّمة. يرد مثال على الإخطار الجديد [هنا](#).
- (2) يجب على المستأجرين طلب الحصول أي من الجهازين على نحو مؤكد عن طريق الكتابة إلى المالك بعد استلام الإخطار السنوي المطلوب.
- (3) يجوز للمستأجرين طلب الحصول على مقابض أمان دائمة للموقد مزودة بأليات قفل مدمجة لمواقد الغاز بدلاً من أغطية مقابض الموقد.
- (4) لا يتعين على المالك تقديم أغطية مقابض الموقد أو مقابض أمان دائمة للموقد في حالة عدم توفر مثل هذا الجهاز للموقد المحدد، إذا كان المالك قد قام بالفعل بتقديم طلبين لاستبدال مثل هذه الأجهزة خلال العام السابق أو إذا كان المالك لم يستلم طلبًا بتنشيط مثل هذه الأجهزة.
- (5) يجب على الملاك الاحتفاظ بسجل يتضمن الإخطار السنوي وردود المستأجر المكتوبة وقائمة بالطلبات المتعلقة بالحصول على مثل هذه الأجهزة وقائمة بالوحدات التي تم توفير الأجهزة لها. يجب على الملاك أيضًا توثيق أنهم قد طلبوا الحصول على أغطية مقابض الموقد أو مقابض أمان دائمة للموقد مزودة بأليات قفل مدمجة ولكنهم لم يقدموها لعدم توفر مثل هذه الأجهزة للموقد المحدد.

اعرف منطقتك

يبدأ موسم الأعاصير في 1 يونيو—هل لديك خطة استعداد للأعاصير؟

تتنبأ الإدارة الوطنية للمحيطات والغلاف الجوي بموسم أعاصير فوق المتوسط. توجه لزيارة الموقع الإلكتروني [nyc.gov/know your zone](https://www.nyc.gov/know-your-zone) لمعرفة المزيد حول الاستعداد للأعاصير في مدينة نيويورك، بما في ذلك:

- سواء كنت تعيش في منطقة تستوجب الإخلاء بسبب الأعاصير أم لا
- المخاطر المرتبطة بالأعاصير والعواصف الساحلية
- كيف تضع خطة طوارئ لحمايتك أنت وأسرتك
- أين يمكنك التسجيل للحصول على التنبيهات والتحديثات المتعلقة بالطوارئ.